

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA RACIBÓRZ

z dnia 2019 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Miasta Racibórz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 506) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1182), po przeprowadzeniu konsultacji społecznych, zgodnie z uchwałą Nr XXII/300/2016 Rady Miasta Racibórz z dnia 26 października 2016 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultowania z Raciborską Radą Działalności Pożytku Publicznego lub organizacjami pozarządowymi i innymi podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji (Dz.Urz. Woj. Śl. z dnia 8 listopada 2016 r. poz. 5641)

**Rada Miasta Racibórz
uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w celu realizacji zadań własnych wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, polegających na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, a w szczególności do zapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych, a także zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Wspólnotę samorządową z mocy prawa tworzą mieszkańcy Miasta Racibórz.

§ 2. Uchwałę stosuje się do najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy oraz lokali, o których mowa w art. 20 ust. 2a ustawy.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal zamienny w rozumieniu ustawy;
- 3) samodzielnym lokalem mieszkalnym - należy przez to rozumieć lokal spełniający wymogi określone w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
- 4) tymczasowym pomieszczeniu - należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu ustawy;
- 5) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;

- 6) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;
- 7) miejscu zamieszkania - należy przez to rozumieć miejsce zamieszkania w rozumieniu art. 25 i następne ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny;
- 8) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu mieszkalnego i zgłoszone do wspólnego zamieszkania;
- 9) skierowaniu - należy przez to rozumieć dokument uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu wydany przez Prezydenta Miasta Racibórz lub przez osobę działającą z jego upoważnienia;
- 10) niepełnosprawności w stopniu znacznym - należy przez to rozumieć znaczny stopień niepełnosprawności określony w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.
- 11) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miasta Racibórz;
- 12) osobie bezdomnej - należy przez to rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej, których bezdomność zostanie potwierdzona opinią Dyrektora Ośrodka Pomocy Społecznej.

§ 4. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy przeznaczone są do wynajęcia na zasadach i w przypadkach przewidzianych ustawą oraz niniejszą uchwałą.

2. Zawarcie umowy najmu lokalu następuje na podstawie:

- 1) pisemnego skierowania, za wyjątkiem przypadków, o których mowa w § 10 pkt 3;
- 2) prawomocnego wyroku sądu ustalającego wstąpienie w stosunek najmu lokalu;
- 3) prawomocnego wyroku sądu ustalającego istnienie stosunku najmu lokalu;
- 4) pisemnego skierowania wydanego na podstawie prawomocnego wyroku sądu orzekającego uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego lub najmu socjalnego lokalu.

3. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu w odrębnym trybie niż przyjęty w uchwale są osoby:

- 1) dokonujące we własnym zakresie adaptacji na cele mieszkalne pomieszczeń o dotychczasowej funkcji innej niż mieszkalna;
- 2) repatriowane z terenów byłego ZSRR i zaproszone uchwałą Rady Miasta Racibórz w celu osiedlenia się na stałe na terenie Miasta Racibórz.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu.

§ 5. 1. Dochód gospodarstwa domowego uzasadniający oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony określa się jako wysokość:

- 1) nie przekraczającą 270 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) nie przekraczającą 220 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie dwuosobowym;
- 3) nie przekraczającą 180 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie trzyosobowym;
- 4) nie przekraczającą 150 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie czterosobowym;
- 5) nie przekraczającą 130 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie pięciosobowym;

6) nie przekraczającą 120 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie sześćoosobowym i więcej;

z zastrzeżeniem ust. 2

2. W przypadku wynajęcia lokalu usytuowanego w budynku wybudowanym po 2018 r., dochód gospodarstwa domowego uzasadniający oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony określa się jako wysokość:

- 1) nie mniejszą niż 180 % najniższej emerytury lecz nie przekraczającą 270 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) nie mniejszą niż 130 % najniższej emerytury na osobę lecz nie przekraczającą 220 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie dwuosobowym;
- 3) nie mniejszą niż 110 % najniższej emerytury na osobę lecz nie przekraczającą 180 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie trzyosobowym;
- 4) nie mniejszą niż 90 % najniższej emerytury na osobę lecz nie przekraczającą 150 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie czteroosobowym;
- 5) nie mniejszą niż 80 % najniższej emerytury na osobę lecz nie przekraczającą 130 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie pięćoosobowym;
- 6) nie mniejszą niż 70 % najniższej emerytury na osobę lecz nie przekraczającą 120 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie sześćoosobowym i więcej.

§ 6. Dochód gospodarstwa domowego uzasadniający oddanie w najem socjalny lokalu określa się jako wysokość:

- 1) nie przekraczającą 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) nie przekraczającą 70 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie dwuosobowym;
- 3) nie przekraczającą 65 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie trzyosobowym;
- 4) nie przekraczającą 60 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie czteroosobowym;
- 5) nie przekraczającą 55 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie pięćoosobowym;
- 6) nie przekraczającą 50 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie sześćoosobowym i więcej;

§ 7. 1. Dochód gospodarstwa domowego uzasadniający zastosowanie obniżki czynszu, określa się jako wysokość:

- 1) nie przekraczającą 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) nie przekraczającą 65% najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Warunki obniżania czynszu określa uchwała Rady Miasta Racibórz, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy oraz kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu

§ 8. Osoby pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych, kwalifikujących do ich poprawy poprzez uzyskanie uprawnienia do najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy to osoby o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych, które nie posiadają prawa własności lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego i spełniają przynajmniej jeden z niżej wymienionych warunków:

- 1) są osobami bezdomnymi lub osobami zamieszkującymi w lokalach mieszkalnych lub w budynkach mieszkalnych będące mieszkańcami Miasta Racibórz;
- 2) są pełnoletnimi wychowankami pieczy zastępczej lub osobami pełnoletnimi opuszczającymi pieczę zastępczą w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, których miejsce zamieszkania znajduje się na terenie Gminy lub których miejsce zamieszkania znajdowało się na terenie Gminy przed umieszczeniem w pieczy zastępczej. Osoby te uprawnione są do wynajęcia lokalu w przypadku uprawdopodobnienia braku możliwości zamieszkania w lokalu mieszkalnym rodziców biologicznych w dniu złożenia wniosku o wynajęcie lokalu, na podstawie opinii wydanej przez Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie. Wniosek o wynajęcie lokalu powinien zostać złożony do czasu sporządzenia oceny końcowej programu usamodzielnienia, nie dłużej jednak niż do czasu ukończenia przez osobę 26 roku życia;
- 3) są osobami, o których mowa w § 25.

§ 9. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu przysługuje osobom, które spełniają przynajmniej jeden z niżej wymienionych warunków:

- 1) uprawnione są do najmu socjalnego lokalu na podstawie orzeczenia sądu;
- 2) uprawnione są do najmu socjalnego lokalu na podstawie przepisów ustawy oraz spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 6;
- 3) uprawnione są do lokalu zamiennego na podstawie orzeczenia sądu;
- 4) uprawnione są do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy oraz spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 5 lub w § 6;
- 5) zamieszkują w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy niespełniających warunków technicznych dla lokali przeznaczonych na stały pobyt ludzi lub w lokalach położonych w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, modernizacji, remontów, zmiany funkcji przeznaczenia oraz spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 5 lub w § 6;
- 6) zamieszkują w lokalach usytuowanych w budynkach użyteczności publicznej, których Gmina jest wyłącznym właścicielem niespełniających warunków technicznych dla lokali przeznaczonych na stały pobyt ludzi lub w lokalach położonych w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, modernizacji, remontów, zmiany funkcji przeznaczenia oraz spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 5 lub w § 6;
- 7) pozbawione zostały możliwości zamieszkania w lokalu uszkodzonym w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru oraz zamieszkują w lokalach zagrożonych katastrofą budowlaną do czasu usunięcia zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia;
- 8) oczekują na wynajęcie lokalu mieszkalnego w ramach prowadzonych postępowań o przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli osoby te utraciły tytuł prawny do dalszego zamieszkania w lokalu w ramach najmu socjalnego lokalu i jednocześnie spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 5, pod warunkiem, że nie posiadają zobowiązań finansowych wobec Gminy z tytułu najmu lub bezumownego zajmowania lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz opłat niezależnych od wynajmującego lub po spełnieniu powyższych warunków umowa najmu socjalnego tegoż lokalu może zostać zawarta na czas nieoznaczony;
- 9) oczekują na najem socjalny lokalu w ramach prowadzonych postępowań o przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu na warunkach określonych w § 11 ust. 1 pkt 3 i pkt 4;
- 10) oczekują na zamianę lokalu na warunkach określonych w § 13;
- 11) oczekują na wynajęcie lokalu na czas trwania stosunku pracy na warunkach określonych w § 25;

Rozdział 4.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony

§ 10. Najemcami lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mogą zostać osoby, o których mowa w § 8, które :

- 1) uprawnione są do najmu lokalu na podstawie § 9 pkt 3, pkt 4, pkt 5, pkt 6, pkt 8, § 13, § 20, § 21, § 24.
- 2) spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 5;
- 3) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy pod warunkiem, że:
 - a) spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 5,
 - b) dług zostanie uregulowany w całości, z zastrzeżeniem, że warunek ten uważa się za spełniony jeżeli zostało podpisane porozumienie o rozłożeniu należności na raty i jest realizowane,
 - c) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego, a w przypadku małżonków żadne z nich,
 - d) nie zakłócają porządku domowego,
 - e) ustały przesłanki wypowiedzenia umowy najmu.

Rozdział 5.

Zasady najmu socjalnego lokali

§ 11. 1. Umowa najmu socjalnego lokalu może zostać zawarta z osobami, o których mowa w § 8, które :

- 1) uprawnione są do najmu socjalnego lokalu na podstawie § 9 pkt 1, pkt 2, pkt 3, pkt 4, § 13;
- 2) spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 6;
- 3) utraciły tytuł prawny do dalszego zamieszkania w lokalu w ramach najmu socjalnego lokalu, a ich dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, z zastrzeżeniem pkt 4:
 - a) nie przekracza 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) nie przekracza 70 % najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym,
 - c) nie przekracza 65 % najniższej emerytury w gospodarstwie trzyosobowym i więcej,
 - d) nie przekracza 60 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie czterosobowym,
 - e) nie przekracza 55 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie pięciosobowym,
 - f) nie przekracza 50 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie sześćoosobowym i więcej;
- 4) dopuszcza się możliwość przedłużenia najmu socjalnego lokalu w przypadku osób, których dochód na jednego członka gospodarstwa domowego:
 - a) nie przekracza 270 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) nie przekracza 220 % najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym,
 - c) nie przekracza 180 % najniższej emerytury w gospodarstwie trzyosobowym,
 - d) nie przekracza 150 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie czterosobowym,
 - e) nie przekracza 130 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie pięciosobowym,
 - f) nie przekracza 120 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie sześćoosobowym i więcej;

jeżeli osoby te posiadają zobowiązania finansowe wobec Gminy z tytułu najmu lub bezumownego zajmowania lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz opłat niezależnych od wynajmującego oraz dokonują spłaty tych zobowiązań w formie prawem przewidzianej, pod warunkiem, że osoby te nie posiadają zadłużenia za dotychczas zajmowany lokal wynajmowany w ramach najmu socjalnego lokalu;

2. W przypadku śmierci najemcy lub osoby, która utraciła tytuł prawny do najmu socjalnego lokalu, dopuszcza się zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu z małżonkiem niebędącym współnajemcą, wstępnymi, zstępnymi, pełnoletnim rodzeństwem, osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z dotychczasowym najemcą lub osobą, która utraciła tytuł prawny do najmu socjalnego lokalu, jeżeli osoby te spełniają łącznie niżej wymienione kryteria:

- 1) zamieszkiwały w lokalu wspólnie z najemcą lub osobą, która utraciła tytuł prawny do lokalu przez okres nie krótszy niż jeden rok do chwili śmierci najemcy lub osoby, która utraciła tytuł prawny do lokalu;
- 2) spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 6;
- 3) nie posiadają zadłużenia wobec wynajmującego, z zastrzeżeniem, że warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli osoby te zawarły z wynajmującym porozumienie o rozłożeniu należności na raty i wywiązują się z postanowień zawartego porozumienia.

3. W przypadku opuszczenia lokalu przez najemcę lub osobę, która utraciła tytuł prawny do najmu socjalnego lokalu, dopuszcza się zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu z małżonkiem niebędącym współnajemcą, wstępnymi, zstępnymi, pełnoletnim rodzeństwem, osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z dotychczasowym najemcą lub osobą, która utraciła tytuł prawny do najmu socjalnego lokalu, jeżeli osoby te spełniają łącznie niżej wymienione kryteria:

- 1) zamieszkiwały w lokalu wspólnie z najemcą lub osobą, która utraciła tytuł prawny do najmu socjalnego lokalu przez okres nie krótszy niż 1 rok do chwili opuszczenia lokalu przez najemcę lub osobę, która utraciła tytuł prawny do najmu socjalnego lokalu;
- 2) spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 6;
- 3) nie posiadają zadłużenia wobec wynajmującego, z zastrzeżeniem, że warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli osoby te zawarły z wynajmującym porozumienie o rozłożeniu należności na raty i wywiązują się z postanowień zawartego porozumienia.

4. Okres na jaki winna być zawarta umowa najmu socjalnego lokalu zostanie określony w Zarządzeniu Prezydenta Miasta Racibórz.

Rozdział 6.

Pomieszczenia tymczasowe

§ 12. 1. Z mieszkaniowego zasobu Gminy wyodrębnia się zasób tymczasowych pomieszczeń, które przeznaczają się na wynajem w przypadkach określonych w ustawie.

2. Okres na jaki winna być zawarta umowa najmu pomieszczenia tymczasowego zostanie określony w Zarządzeniu Prezydenta Miasta Racibórz.

Rozdział 7.

Zasady dokonywania zamian lokali

§ 13. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przedmiotem zamiany:

- 1) w trybie zamiany na wolny lokal dostarczany przez gminę;
- 2) pomiędzy najemcami lokali.

2. Warunkiem dokonania zamiany, o której mowa w § 14 i § 15 jest:

- 1) spełnienie kryteriów dochodowych, o których mowa w § 5 i § 6;
- 2) posiadanie tytułu prawnego do lokalu oraz brak zadłużenia wobec wynajmującego, z zastrzeżeniem, że warunek ten uznaje się za spełniony w przypadku osób, które posiadają zadłużenia wobec wynajmującego oraz osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu i posiadają zadłużenia wobec wynajmującego pod warunkiem, że osoby te zawarły z wynajmującym porozumienie o rozłożeniu należności na raty i wywiązują się z postanowień zawartego porozumienia. W takich przypadkach zaleca się, aby wskazać lokal, którego czynsz jest niższy od dotychczas zajmowanego;
- 3) powierzchnia lokalu wynajętego w ramach zamiany nie przekracza powierzchni lokalu w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego, o której mowa w art. 21 ust. 4a ustawy.

§ 14. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z osobą ubiegającą się o zamianę lokalu na wolny lokal dostarczany przez gminę w przypadkach uzasadnionych, w tym w szczególności:

- 1) ze względu na stan zdrowia uzasadniający zamianę;
- 2) na lokal o mniejszej powierzchni lub o niższym standardzie niż dotychczas zajmowany lokal;
- 3) na lokal o większym metrażu w przypadku gdy powierzchnia pokoi w zajmowanym lokalu nie przekracza 5 m²/osobę, a w przypadku jednopokojowego lokalu wynajętego na czas nieoznaczony nie przekracza 7 m²/osobę;
- 4) w związku ze wzrostem kosztów utrzymania lokalu, będących następstwem modernizacji budynku lub lokalu, realizowanej przez wynajmującego;
- 5) gdy realizacja zamiany wynika z racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy;
- 6) w związku z planowanym remontem budynku, wynikającym z ustaleń zawartych w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy;
- 7) zajmowany lokal usytuowany jest w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej i lokal ten jest ostatnim lokalem, którego Gmina jest właścicielem.

§ 15. 1. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu w trybie zamiany pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, ubiegającymi się o zamianę wzajemną.

2. Lokale mieszkalne o powierzchni przekraczającej 80 m² wynajęte w drodze przetargu na wysokość miesięcznego czynszu najmu mogą być przedmiotem zamiany, pod warunkiem, że nowy najemca przejmie warunki najmu ustalone w przetargu.

§ 16. 1. Wydział Lokalowy Urzędu Miasta Racibórz prowadzi Mieszkaniowy Bank Zamian umożliwiając rozpowszechnianie ofert zamian lokali.

2. Oferty zamiany lokali zamieszczane są na portalu internetowym.

3. Najemcy lokali, których oferty zamiany lokali zamieszczane są na portalu internetowym, składają pisemne oświadczenia o wyrażeniu zgody na udostępnienie danych osobowych osobom trzecim.

4. Dane osobowe udostępnia się osobom zainteresowanym zamianą lokalu w Wydziale Lokalowym na pisemny wniosek zainteresowanego zamianą mieszkania.

Rozdział 8.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 17. 1. Kontrola społeczna w zakresie trybu rozpatrywania wniosków o najem lokalu realizowana jest poprzez:

1) Zespół Pomocniczy ds. rozpatrywania wniosków o najem lokalu, który powołany zostanie przez Prezydenta Miasta Racibórz. W skład zespołu wejdą radni wskazani przez Przewodniczącego Rady Miasta Racibórz, przedstawiciele Ośrodka Pomocy Społecznej w Raciborzu wskazani przez Dyrektora Ośrodka Pomocy Społecznej w Raciborzu, przedstawiciele Wynajmującego wskazani przez Dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków w Raciborzu. Do zadań Zespołu działającego w oparciu o regulamin, który zatwierdzony zostanie przez Prezydenta Miasta Racibórz należy w szczególności:

- a) opiniowanie wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu w danym roku kalendarzowym, o których mowa w ust. 7,
- b) opiniowanie uwag i zastrzeżeń składanych do wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu w danym roku kalendarzowym, o których mowa w ust. 7,
- c) opiniowanie wniosków składanych do Prezydenta Miasta Racibórz w sprawie przyśpieszenia wynajęcia lokalu,
- d) opiniowanie wniosków o zamianę lokalu.

2) Zamieszczenie na tablicach ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Racibórz wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu w danym roku kalendarzowym, o których mowa w ust. 7. Wykazy zawierają imiona i nazwiska wnioskodawców oraz ilość osób w gospodarstwie domowym. Do wykazów można składać uwagi i zastrzeżenia w ciągu całego roku kalendarzowego. Uwagi i zastrzeżenia rozpatruje Prezydent Miasta Racibórz.

2. Ewidencję złożonych wniosków o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy prowadzi Wydział Lokalowy Urzędu Miasta Racibórz.

3. We wniosku o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, wnioskodawca oraz osoby ubiegające się o najem lokalu składają oświadczenie o zamieszkiwaniu na obszarze Miasta Racibórz wskazując adres zamieszkania. Potwierdzenie faktu zamieszkania może odbywać się za pomocą środków administracyjnych lub cywilnych. Wnioskodawca ma prawo do przedstawienia dwóch z niżej wymienionych form potwierdzenia zamieszkania:

- 1) potwierdzenie administracyjne (zameldowanie na pobyt stały) – zostanie ustalone przez Urząd Miasta Racibórz;
- 2) tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub rachunki za dostawę mediów do lokalu;
- 3) potwierdzenie przez zarządcę budynku o zamieszkiwaniu w lokalu osób ubiegających się o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 4) zeznanie podatkowe;
- 5) zaświadczenie ze szkoły o uczęszczaniu dziecka niepełnoletniego do szkoły, przedszkola, żłobka.

4. W przypadku gdy nie zostało przedstawione potwierdzenie zamieszkania w sposób, o którym mowa w ust. 3, na podstawie oświadczenia o zamieszkiwaniu na obszarze Miasta Racibórz złożonego przez wnioskodawcę oraz osoby ubiegające się o najem lokalu, wniosek zostanie rozpatrzony pozytywnie jako spełniający kryteria określone niniejszą uchwałą, jeżeli spełnione są kryteria dochodowe, o których mowa w § 5 i w § 6, przy czym, przed ostatecznym zakończeniem postępowania tj. przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, zostanie przeprowadzona wizja w lokalu mieszkalnym wskazanym jako adres zamieszkania przez wnioskodawcę oraz osoby ubiegające się o najem lokalu.

5. Ustalenia, o których mowa w ust. 3 nie dotyczą osób bezdomnych, których bezdomność zostanie potwierdzona opinią Dyrektora Ośrodka Pomocy Społecznej oraz osób opuszczających pieczę zastępczą, o których mowa w § 8 pkt 2.

6. Wizje w lokalach mieszkalnych wskazanych jako adres zamieszkania przez wnioskodawcę oraz osoby ubiegające się o najem lokalu będą przeprowadzane również w ramach prowadzonych postępowań w sprawie przyspieszenia wynajęcia lokalu, o których mowa w ust. 9.

7. Na podstawie złożonych wniosków, Prezydent Miasta Racibórz w terminie do 31 grudnia każdego roku kalendarzowego zatwierdza wykaz osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz wykaz osób uprawnionych do najmu socjalnego lokalu w roku następnym. Kolejność osób umieszczanych w wykazie ustala się według daty złożenia wniosku.

8. Okres oczekiwania na wynajęcie lokalu liczy się od dnia złożenia wniosku spełniającego kryteria określone niniejszą uchwałą.

9. W uzasadnionych przypadkach potwierdzonych w szczególności opinią wydaną przez właściwy organ, uprawnioną instytucję lub Zespół Pomocniczy ds. rozpatrywania wniosków o najem lokalu, Prezydent Miasta Racibórz może wyrazić zgodę na wynajęcie lokalu z pominięciem kolejności umieszczenia osób w wykazie, o którym mowa w ust. 7 i przedstawić propozycję wynajęcia lokalu osobie uwzględnionej w wykazie, o którym mowa w ust. 7, jeżeli jest spełniona przynajmniej jedna z niżej wymienionych przesłanek:

- 1) powierzchnia pokoi przypadająca na 1 osobę wynosi poniżej 5 m²;
- 2) gdy w lokalu zamieszkuje osoba niepełnosprawna w stopniu znacznym poruszająca się przy pomocy wózka inwalidzkiego lub osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, o którym orzekają powiatowe i wojewódzkie zespoły do spraw orzekania o niepełnosprawności, zgodnie z ustawą z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych;
- 3) są pełnoletnimi wychowankami pieczy zastępczej lub osobami pełnoletnimi opuszczającymi pieczę zastępczą w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, na podstawie opinii wydanej przez Dyrektora Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie;
- 4) są osobami opuszczającymi mieszkania chronione w przypadku uprawdopodobnienia braku możliwości zamieszkania w lokalu mieszkalnym, w którym mieszkały przed pobytem w mieszkaniu chronionym, na podstawie opinii wydanej przez Dyrektora Ośrodka Pomocy Społecznej w Raciborzu;
- 5) są osobami bezdomnymi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej, na podstawie opinii Dyrektora Ośrodka Pomocy Społecznej w Raciborzu.

10. Wykazy, o których mowa w ust. 7, mogą być w trakcie roku aktualizowane w szczególności poprzez:

- 1) umieszczanie kolejnych osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz najmu socjalnego lokalu;
- 2) skreślenie osób, w związku z wydanymi skierowaniami do zawarcia umowy najmu lokalu, rezygnacją z wynajęcia lokalu, zgonem;
- 3) przeniesienie na wniosek osoby uprawnionej do najmu lokalu, w związku ze zmianą sytuacji materialnej, w ramach wykazów osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz najmu socjalnego lokalu;
- 4) skreślenie osoby w przypadku gdy dane zawarte we wniosku o najem lokalu nie są zgodne ze stanem faktycznym. Wnioskodawca zostaje pisemnie powiadomiony o skreśleniu z wykazu, z podaniem podstawy skreślenia. W przypadku skreślenia z wykazu, wnioskodawca zachowuje prawo do ponownego złożenia wniosku o wynajęcie lokalu na zasadach określonych niniejszą uchwałą.

§ 18. W wykazie, o którym mowa w § 17 ust. 7 uwzględnione zostają osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz najmu socjalnego lokalu na podstawie § 10 pkt 2 oraz § 11 pkt 2.

§ 19. 1. Realizacja wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu, o którym mowa w § 17 ust. 7 następuje poprzez złożenie przez wnioskodawcę wniosku o najem lokalu uwzględnionego w wykazie, o którym mowa w ust. 2, z zastrzeżeniem § 17 ust. 9.

2. Wykaz wyremontowanych lokali mieszkalnych, wykaz lokali mieszkalnych przeznaczonych do remontu przez przyszłego najemcę oraz wykaz wyremontowanych lokali przeznaczonych do najmu socjalnego podawany będzie do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicach ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Racibórz w każdy pierwszy roboczy dzień miesiąca.

3. Wynajęcie lokali następuje według kolejności umieszczenia osób w wykazie, o którym mowa w § 17 ust. 7 przy uwzględnieniu rodzaju lokalu odpowiadającego strukturze rodziny wnioskodawcy, przez co rozumie się możliwość wynajęcia 1 - osobowemu gospodarstwu domowemu jedynie jednopokojowego lokalu oraz możliwość wynajęcia lokalu o powierzchni, która nie przekracza w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego powierzchni, o której mowa w art. 21 ust. 4a ustawy, z zastrzeżeniem § 17 ust. 9.

4. Wyniki rozpatrzenia wniosków o najem lokalu uwzględnionego w wykazie, o którym mowa w ust. 2 zamieszczane będą na tablicach ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Racibórz.

5. Tryb postępowania obowiązujący przy wynajęciu lokali wskazanych w wykazie, o którym mowa w ust. 2 zostanie określony w zarządzeniu Prezydenta Miasta Racibórz.

Rozdział 9.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu mieszkalnym opuszczonym przez najemcę lub w lokalu mieszkalnym, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 20. 1. W przypadku rozwiązania umowy najmu lokalu przez najemcę w związku z opuszczeniem lokalu, lokal ten może zostać wynajęty na rzecz wstępnych, zstępnych w linii prostej, pełnoletniego rodzeństwa, osoby, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli osoby te spełniają łącznie niżej wymienione kryteria:

- 1) zamieszkiwały z najemcą w lokalu do chwili rozwiązania umowy najmu przez najemcę w związku z opuszczeniem lokalu, przez okres co najmniej 5 lat poprzedzający rozwiązanie z najemcą umowy najmu lokalu;

2) wysokość dochodu na członka gospodarstwa domowego:

- a) nie przekracza 270 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) nie przekracza 220 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie dwuosobowym,
- c) nie przekracza 180 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie trzyosobowym,
- d) nie przekracza 150 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie czteroosobowym,
- e) nie przekracza 130 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie pięcioosobowym,
- f) nie przekracza 120 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie sześćoosobowym i więcej;

3) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego;

4) nie posiadają zadłużenia wobec wynajmującego, z zastrzeżeniem, że warunek ten uznaje się za spełniony jeżeli osoby te zawarły z wynajmującym porozumienie o rozłożeniu należności na raty i wywiązują się z postanowień zawartego porozumienia;

5) nie zakłócają porządku domowego.

2. W przypadku opuszczenia lokalu przez osobę, która utraciła tytuł prawny do lokalu, lokal ten może zostać wynajęty na rzecz wstępnych, zstępnych w linii prostej, pełnoletniego rodzeństwa, osoby, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z osobą, która utraciła tytuł prawny do lokalu, jeżeli osoby te spełniają łącznie niżej wymienione kryteria:

1) zamieszkiwały z osobą, która utraciła tytuł prawny do lokalu przez okres co najmniej 5 lat do chwili opuszczenia lokalu przez osobę, która utraciła tytuł prawny do lokalu;

2) wysokość dochodu na członka gospodarstwa domowego:

- a) nie przekracza 270 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) nie przekracza 220 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie dwuosobowym,
- c) nie przekracza 180 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie trzyosobowym,
- d) nie przekracza 150 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie czteroosobowym,
- e) nie przekracza 130 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie pięcioosobowym,
- f) nie przekracza 120 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie sześćoosobowym i więcej;

3) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego;

4) nie posiadają zadłużenia wobec wynajmującego;

5) nie zakłócają porządku domowego.

§ 21. 1. W przypadku osób, które pozostały w lokalu mieszkalnym po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, lokal ten może zostać wynajęty na rzecz tych osób, jeżeli osoby te spełniają łącznie niżej wymienione kryteria:

1) zamieszkiwały z najemcą w lokalu przez okres co najmniej 5 lat do chwili śmierci najemcy;

2) wysokość dochodu na członka gospodarstwa domowego:

- a) nie przekracza 270 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) nie przekracza 220 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie dwuosobowym,
- c) nie przekracza 180 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie trzyosobowym,
- d) nie przekracza 150 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie czteroosobowym,

- e) nie przekracza 130 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie pięcioosobowym,
 - f) nie przekracza 120 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie sześćosobowym i więcej;
- 3) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego;
 - 4) nie posiadają zadłużenia wobec wynajmującego, z zastrzeżeniem, że warunek ten uznaje się za spełniony jeżeli osoby te zawarły z wynajmującym porozumienie o rozłożeniu należności na raty i wywiązują się z postanowień zawartego porozumienia;
 - 5) nie zakłócają porządku domowego.

2. W przypadku osób, które pozostały w lokalu mieszkalnym po śmierci osoby, która utraciła tytuł prawny do lokalu i które nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, lokal ten może zostać wynajęty na rzecz tych osób, jeżeli osoby te spełniają łącznie niżej wymienione kryteria:

- 1) zamieszkiwały z osobą, która utraciła tytuł prawny do lokalu przez okres co najmniej 5 lat do chwili śmierci osoby, która utraciła tytuł prawny do lokalu;
- 2) wysokość dochodu na członka gospodarstwa domowego:
 - a) nie przekracza 270 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) nie przekracza 220 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie dwuosobowym,
 - c) nie przekracza 180 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie trzyosobowym i więcej,
 - d) nie przekracza 150 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie czteroosobowym,
 - e) nie przekracza 130 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie pięcioosobowym,
 - f) nie przekracza 120 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie sześćosobowym i więcej;
- 3) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego;
- 4) nie posiadają zadłużenia wobec wynajmującego;
- 5) nie zakłócają porządku domowego.

Rozdział 10.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 22. 1. W mieszkaniowym zasobie Gminy, zwalniane lokale usytuowane na parterze budynku, którego warunki architektoniczno - budowlane umożliwiają przystosowanie lokalu do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych w stopniu znacznym poruszających się przy pomocy wózka inwalidzkiego, będą sukcesywnie przystosowywane.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 winny spełniać wymogi określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

3. Wykaz lokali, o których mowa w ust. 2 zostanie określony w zarządzeniu Prezydenta Miasta Racibórz.

Rozdział 11.

Zasady przeznaczania lokali na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

§ 23. 1. W mieszkaniowym zasobie można przeznaczyć lokale na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Na wniosek jednostki samorządu terytorialnego, Prezydent Miasta Racibórz może wyrazić zgodę na wynajęcie lokalu jednostce samorządu terytorialnego na wykonywanie zadań, o których mowa w ust. 1.

3. Wykaz lokali, o których mowa w ust. 1 zostanie określony w zarządzeniu Prezydenta Miasta Racibórz.

4. Ilość lokali przeznaczonych na realizację zadań, o których mowa w ust. 1 zostanie określona w uchwale Rady Miasta Racibórz, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy.

Rozdział 12.

Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 24. 1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni przekraczającej 80 m² przeznacza się do wynajęcia w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób, których wniosek o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy został przyjęty do realizacji, z zastrzeżeniem, że możliwe jest wynajęcie jedynie lokalu o powierzchni, która nie przekracza w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego powierzchni, o której mowa w art. 21 ust. 4a ustawy.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 wynajmowane są w pierwszej kolejności najliczniejszym gospodarstwom domowym.

3. W przypadku braku możliwości wynajęcia lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób, których wniosek o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy został przyjęty do realizacji, lokal przeznacza się do wynajęcia ze stawką miesięcznego czynszu najmu ustaloną w przetargu ograniczonym dla osób spełniających kryteria dochodowe, o których mowa w § 5, z zastrzeżeniem, że możliwe jest tylko wynajęcie lokalu o powierzchni, która nie przekracza w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego powierzchni, o której mowa w art. 21 ust. 4a ustawy.

4. Wyjściowa stawka czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w przetargu, o którym mowa w ust. 3 nie może być niższa od stawki czynszu najmu za 1 m² ustalona przez Prezydenta Miasta Racibórz w oparciu art. 7 i 8 ustawy.

Rozdział 13.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych na czas trwania stosunku pracy

§ 25. 1. Z mieszkaniowego zasobu Gminy przeznacza się lokale mieszkalne do wynajęcia absolwentom szkół wyższych do 35 roku życia, na czas trwania stosunku pracy u Pracodawcy, którego siedziba, oddział, filia znajduje się na terenie Miasta Racibórz lub wykonującym pracę na terenie Miasta Racibórz, co zostanie potwierdzone przez Pracodawcę, z którym została zawarta umowa o pracę.

2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z osobami, o których mowa w ust. 1, jeżeli osoby te spełniają łącznie niżej wymienione kryteria, z zastrzeżeniem, że możliwe jest tylko wynajęcie lokalu o powierzchni, która nie przekracza w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego powierzchni, o której mowa w art. 21 ust. 4a ustawy:

1) spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 5 uchwały;

2) nie posiadają prawa własności do lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego.

3. Wykaz lokali przeznaczonych do wynajęcia na czas trwania stosunku pracy osobom, o których mowa w ust. 1 podaje się do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicach ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Racibórz nie rzadziej niż dwa razy w ciągu roku.

4. Wyboru najemców lokali, o których mowa w ust. 1 dokonuje Prezydent Miasta Racibórz kierując się okresem zatrudnienia oraz opinią o pracy zawodowej wydaną przez pracodawcę. Informacje o wynajęciu lokali zamieszczane będą na tablicach ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Racibórz.

5. Osoby, o których mowa w ust.1, które uzyskały tytuł prawny do lokalu wynajmowanego na czas trwania stosunku pracy w podmiocie, którego siedziba, oddział, filia znajduje się na terenie Miasta Racibórz lub wykonującym pracę na terenie Miasta Racibórz zobowiązane są w terminie do dnia 31 marca każdego roku kalendarzowego do dostarczenia wynajmującemu aktualnego zaświadczenia o pozostawaniu w stosunku pracy z Pracodawcą, którego siedziba, oddział, filia znajduje się na terenie Miasta Racibórz lub wykonującym pracę na terenie Miasta Racibórz.

6. Niezłożenie zaświadczenia, o którym mowa w ust. 5 we wskazanym terminie, może stanowić podstawę do wszczęcia przez wynajmującego postępowania o opuszczenie i opróżnienie lokalu w stosunku do osób zamieszkujących w lokalu.

7. Po ustaniu zatrudnienia osoba zajmująca lokal jest zobowiązana wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi w lokalu, niezwłocznie opróżnić lokal i przekazać go wynajmującemu.

§ 26. 1. Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach szkolnych oraz w budynkach placówek oświaty należących do Gminy, jak również lokale w budynkach użytkowanych przez szkoły będą wynajmowane nauczycielom i pracownikom zatrudnionym w szkołach na czas trwania stosunku pracy w szkole/placówce oświaty.

2. Umowy najmu z osobami, o których mowa w ust. 1 będą zawierane przez dyrektorów szkół/placówek oświaty.

3. Jeżeli ustanie stosunku pracy nastąpiło na skutek reorganizacji, połączenia lub likwidacji placówki oświaty/szkoły albo przejścia na emeryturę lub rentę, osobom wymienionym w ust. 1 przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

4. W przypadku śmierci pracownika, o którym mowa w ust. 1 w czasie trwania stosunku pracy lub przed wynajęciem lokalu zamiennego, dostarczenie lokalu zamiennego następuje na rzecz osób bliskich pracownika w rozumieniu art. 691 Kodeksu cywilnego.

5. Wynajęcie lokalu przysługuje osobie, o której mowa w ust. 3 i ust. 4, jeżeli osoba ta, a także osoby, które pozostają z nią we wspólnym gospodarstwie domowym nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 5.

Rozdział 14.

Zasady wyrażenia zgody na udostępnienie lokali mieszkalnych przez najemców osobom trzecim

§ 27. 1. Wyrażenie zgody na podnajem lokalu mieszkalnego może nastąpić w uzasadnionych przypadkach, a w szczególności w związku z sytuacją życiową lub zdrowotną najemcy, po udokumentowaniu przez najemcę potrzeby opuszczenia lokalu.

2. Zgoda na podnajem może być wydana wyłącznie, gdy najemca nie zalega w opłatach za wynajem lokalu i nie zakłóca porządku domowego.

3. Zgoda na podnajem wydawana jest na okres 1 roku z możliwością przedłużenia o kolejny rok, jednakże łączny okres podnajmu nie może być dłuższy niż 3 lata.

Rozdział 15. Postanowienia końcowe

§ 28. Zawarcie umowy najmu uzależnia się od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługującej wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu na warunkach i w wysokości określonych zarządzeniem Prezydenta Miasta Racibórz.

§ 29. 1. Nie tracą mocy umowy najmu lokalu osób zamieszkałych w budynkach przyjmowanych do mieszkaniowego zasobu Gminy, które zostały zawarte z dotychczasowym właścicielem.

2. Prezydent Miasta Racibórz może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu z osobą zajmującą lokal bez tytułu prawnego w budynku przyjętym przez Gminę, jeżeli osoba ta spełnia kryteria trudnych warunków materialnych określonych w § 5 i w § 6 uchwały.

§ 30. W uzasadnionych przypadkach Gmina może wyrazić najemcy zgodę na przyłączenie, rozbudowę, bądź przebudowę dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem, że nie doprowadzi to do przenikania nieruchomości, w sytuacji gdy:

- 1) zajmowany lokal mieszkalny bezpośrednio przylega do powierzchni niemieszkalnej oraz istnieją warunki techniczne do wykonania koniecznych prac, a nie można tej powierzchni przeznaczyć na samodzielny lokal mieszkalny;
- 2) do zajmowanego lokalu mieszkalnego bezpośrednio przylega wolny lokal, nie będący samodzielnym lokalem mieszkalnym;
- 3) do zajmowanego niesamodzielnego lokalu mieszkalnego bezpośrednio przylega wolny lokal mieszkalny bądź powierzchnia niemieszkalna, której nie można przeznaczyć na samodzielny lokal mieszkalny.

§ 31. Ilekroć w innych uchwałach Rady Miasta Racibórz jest mowa o przepisach uchwały Rady Miasta Racibórz w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, rozumie się przez to przepisy niniejszej uchwały.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Racibórz.

§ 33. 1. Traci moc Uchwała Nr XLIII/619/2014 Rady Miasta Racibórz z dnia 24 września 2014 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Racibórz z późn. zm.

2. Do spraw wszczętych niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Uzasadnienie

Podjęcie uchwały Rady Miasta Racibórz w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Racibórz spowodowane jest koniecznością dostosowania aktów prawa miejscowego do wymogów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz 1182), zmienionej ustawą z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 poz. 756)

W świetle art. 17 wyżej wymienionej ustawy z dnia 22 marca 2018 r., uchwały o których mowa w art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w brzmieniu dotychczasowym, podjęte przed dniem 21.04.2019 r., zachowują swoją ważność i mogą być zmieniane, jednakże nie dłużej niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie zmiany ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.